

The logo for 'ALQUILER SEGURO' features a stylized white icon of a keyhole on the left, followed by the text 'ALQUILER' in a smaller font and 'SEGURO' in a larger, bold font, both in white uppercase letters. A large orange graphic element, resembling a stylized 'X' or a large bracket, is positioned on the left side of the page, partially overlapping the background image.

ALQUILER<sup>®</sup>  
SEGURO

# La situación del alquiler en Galicia

The text 'Marzo 2025' is displayed in white, bold, uppercase letters within a rounded orange rectangular box. The background of the entire page is a black and white photograph of a city street with multi-story buildings, including a prominent ornate tower with a dome. In the foreground, there are street lamps and a decorative railing with a small dog and a person walking.

Marzo 2025

## LA SITUACIÓN DEL ALQUILER EN GALICIA

El interés de los españoles por vivir de alquiler experimenta un momento de expansión en toda España, a pesar de las evidentes carencias de oferta. El aumento de la población, la mayor movilidad laboral y las crecientes dificultades para acceder a una vivienda en propiedad han impulsado esta opción como una **alternativa cada vez más popular** en todo el país, también en Galicia.

Si bien vivir de alquiler no es tan habitual en esta región como en otras zonas de España como las grandes ciudades de Madrid o Barcelona o las islas Canarias y Baleares, cada vez está más extendido también en Galicia, **especialmente en los principales núcleos urbanos**, donde las viviendas en alquiler pueden llegar a sobrepasar el 20% del total de los hogares.

Alquiler Seguro da a conocer ahora un informe que pretende arrojar luz sobre la situación del alquiler en Galicia con **información y datos que aporten transparencia sobre el funcionamiento del mercado en esta comunidad autónoma**, así como sobre su evolución y perspectivas históricas.

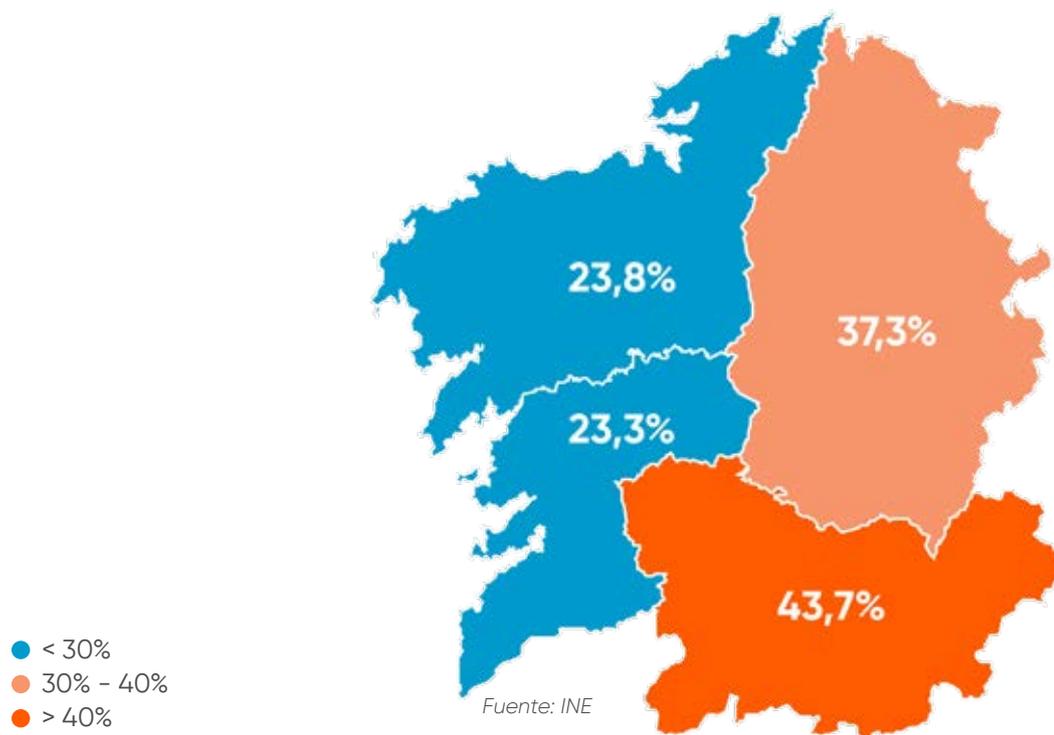
### 1. PARQUE DE VIVIENDAS EN GALICIA

De acuerdo con los últimos datos del **Censo de Población y Viviendas** del **Instituto Nacional de Estadística (INE)**, del año 2021, Galicia cuenta con unas **1.757.739** viviendas, lo que supone alrededor del 6,6% del total de España. Por provincias, A Coruña es la que dispone de un mayor número de inmuebles, con unos 686.961, seguida por Pontevedra, que se queda en 528.828. En Ourense y Lugo, la suma total es considerablemente menor, con 272.883 y 269.067 unidades, respectivamente.

#### Viviendas vacías

Pese a que la proporción de viviendas en Galicia es superior a lo que supone su población sobre el total de habitantes de España, que se sitúa en torno al 5,5%, cabe señalar que es también **la comunidad autónoma con mayor porcentaje de viviendas vacías del país**. Si la media española se encuentra en el 14,4%, en esta región se eleva hasta el **28,8%**, con especial incidencia en las provincias de Ourense (43,7%) y de Lugo (37,3%).

## PORCENTAJE DE VIVIENDAS VACÍAS EN GALICIA



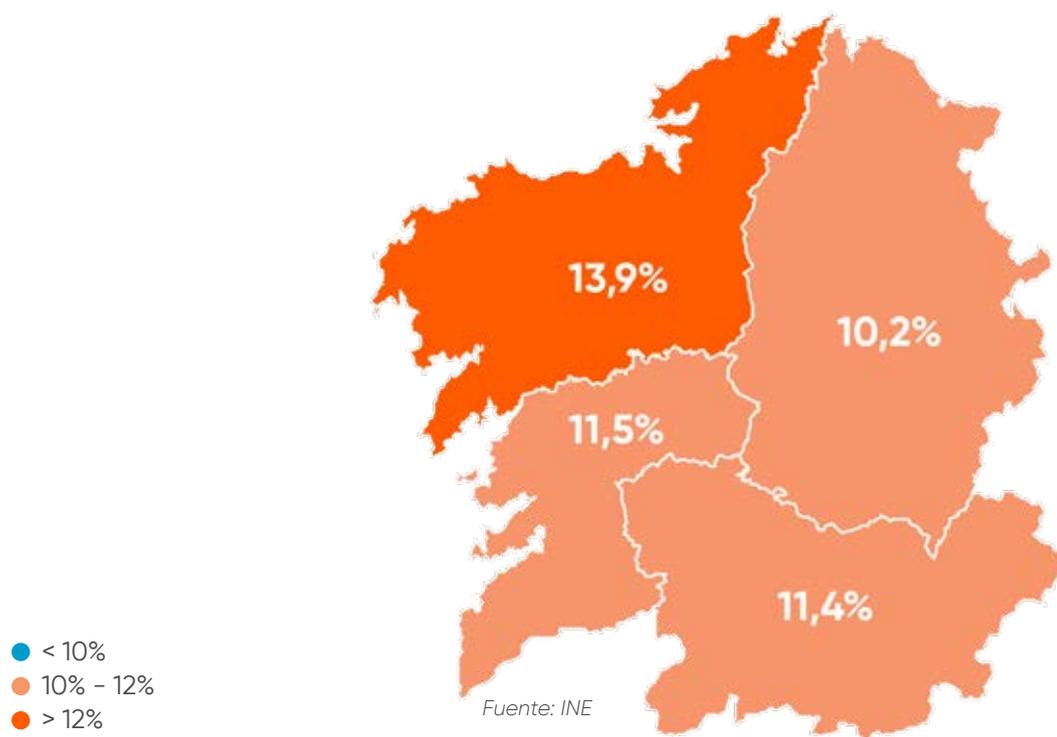
## Viviendas en alquiler

En cambio, Galicia se encuentra por debajo de la media española en cuanto a porcentaje de hogares en alquiler. Sobre el total de viviendas principales de la comunidad autónoma, **el 12,3% están ocupadas en régimen de arrendamiento**, una cifra inferior al dato nacional, que asciende al 16,1%. Sin embargo, existen **destacadas diferencias entre provincias**, con A Coruña como la provincia con más inmuebles alquilados, con un 13,9%, frente a Lugo, Ourense y Pontevedra, donde representan el 10,2%, el 11,4% y el 11,5%, respectivamente.

De cualquier manera, a nivel municipal **destacan localidades como A Coruña o Santiago de Compostela**, donde los hogares en alquiler suponen un **23,6%**. En Vigo y Ferrol rozan el 20%. Las grandes ciudades gallegas son, por tanto, las zonas con mayor peso del alquiler. Además, en la capital autonómica la presencia de una importante población universitaria contribuye a elevar la media.

Estos datos proceden del Censo de Población y Viviendas del INE de 2021, el último que se ha realizado de este tipo. Sin embargo, este mismo organismo ofrece también un dato más actualizado sobre régimen de tenencia de viviendas por comunidades autónomas. Según esta estadística, **el 15,9% de los hogares gallegos se encuentran en régimen del alquiler**, frente a la cifra nacional, que es del 20,4%. Esta información no se encuentra desagregada por provincias ni por municipios.

## PORCENTAJE DE HOGARES EN ALQUILER EN GALICIA



## 2. EL MERCADO DEL ALQUILER EN GALICIA

La situación del mercado del alquiler en Galicia se encuentra más saneada que en muchos otros lugares de España, aunque empiezan a hacerse notar las **primeras tensiones entre la oferta y la demanda**. Tal y como muestran los datos del Observatorio del Alquiler de la Fundación Alquiler Seguro, la presión del alquiler en Galicia ha crecido en los últimos años, pero se encuentra muy por debajo del dato nacional.

### Presión de la demanda

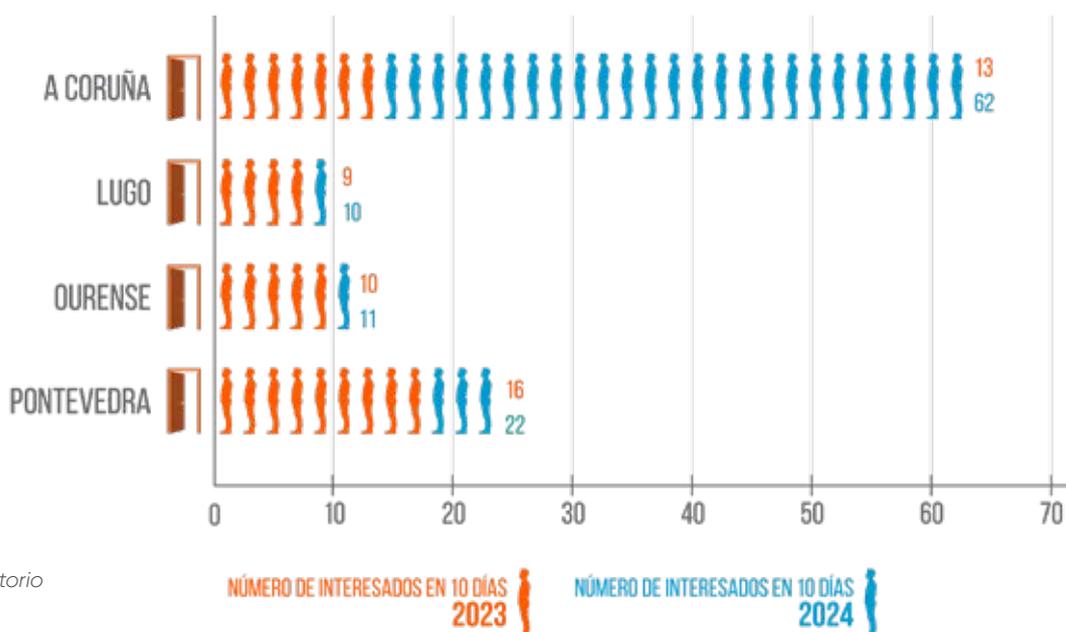
La presión del alquiler mide el número de personas que se interesan por una vivienda que sale al mercado en un plazo de diez días. A nivel nacional, la presión se encuentra absolutamente desbordada, especialmente por la influencia que ejercen las provincias con los datos más elevados, como Barcelona o Vizcaya. Así, **en España, cada inmueble en oferta recibe alrededor de 124 contactos** en tan solo diez días, muy por encima de las cifras recomendadas, que oscilan entre los 10 y los 15.

**En Galicia, en cambio, la presión se reduce a 39.** Aunque comparado con la media nacional parece un dato bajo, lo cierto es que ha experimentado un crecimiento muy acusado en el último año. En 2023, tan solo 13 personas contactaban con una vivienda en diez días, un nivel de presión considerado normal. Sin embargo, en 2024 se ha disparado, especialmente por el empuje de la provincia de A Coruña.

Esta es, de hecho, una de las provincias que ha registrado un mayor aumento en el último año. **Si en 2023, la presión en A Coruña era de 13, en 2024 ha subido hasta los 62 interesados por vivienda**, situándose muy por encima del resto de la región. Este dato demuestra cómo ha crecido la demanda de vivienda en alquiler en esta provincia, mientras que la oferta encadena años en caída, lo que genera una situación de desequilibrio y escasez que pone muy difícil a los inquilinos coruñeses encontrar un hogar.

Más allá de A Coruña, la situación en el resto de la comunidad autónoma se encuentra mucho más equilibrada, aunque Pontevedra despunta también con 22 interesados por vivienda en diez días. Ourense registra una presión de 11, mientras que Lugo se queda en 10, lo que las sitúa entre las provincias con los datos más bajos del país.

## PERSONAS INTERESADAS POR PROVINCIAS



Fuente: Observatorio del Alquiler

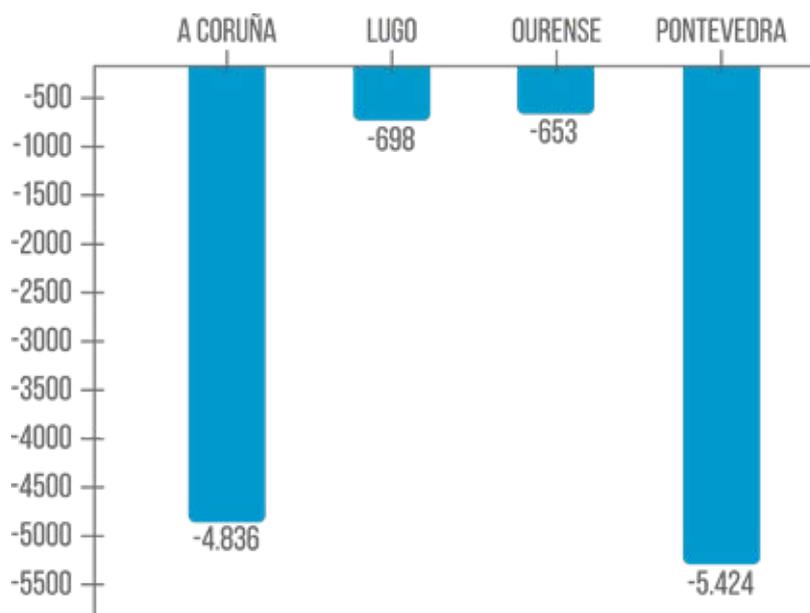
## Oferta de viviendas en alquiler

La presión se encuentra estrechamente relacionada con la evolución de la oferta, que ha seguido **una tendencia a la baja en Galicia** similar a la del resto de España. En 2024, salieron al mercado del alquiler gallego un total de 33.729 inmuebles, **una caída de 4.201 viviendas con respecto al año pasado**, lo que supone una merma del 11,1%.

Por provincias, **Pontevedra fue la que registró una mayor reducción de oferta**, con una caída desde los 14.665 inmuebles de 2023 a los 11.922 de 2024, lo que supone una reducción del 18,7%. A Coruña también registró una importante caída en el número de viviendas ofertadas, desde las 16.973 de 2023 hasta las 15.226 de 2024, un descenso del 10,3%.

En Ourense y en Lugo, en cambio, en este último año se produjo una ligera recuperación de la oferta, pese a que venían manteniendo una tendencia a la baja desde hace años. Así, en la provincia de Lugo, la oferta subió en este último año en un 6,9%, hasta los 3.026 inmuebles, mientras que en Ourense el ascenso fue del 2,7%, hasta alcanzar los 3.555.

## VARIACIÓN DE LA OFERTA ENTRE 2019 Y 2024



Fuente: Observatorio del Alquiler

## Precio medio del alquiler en Galicia

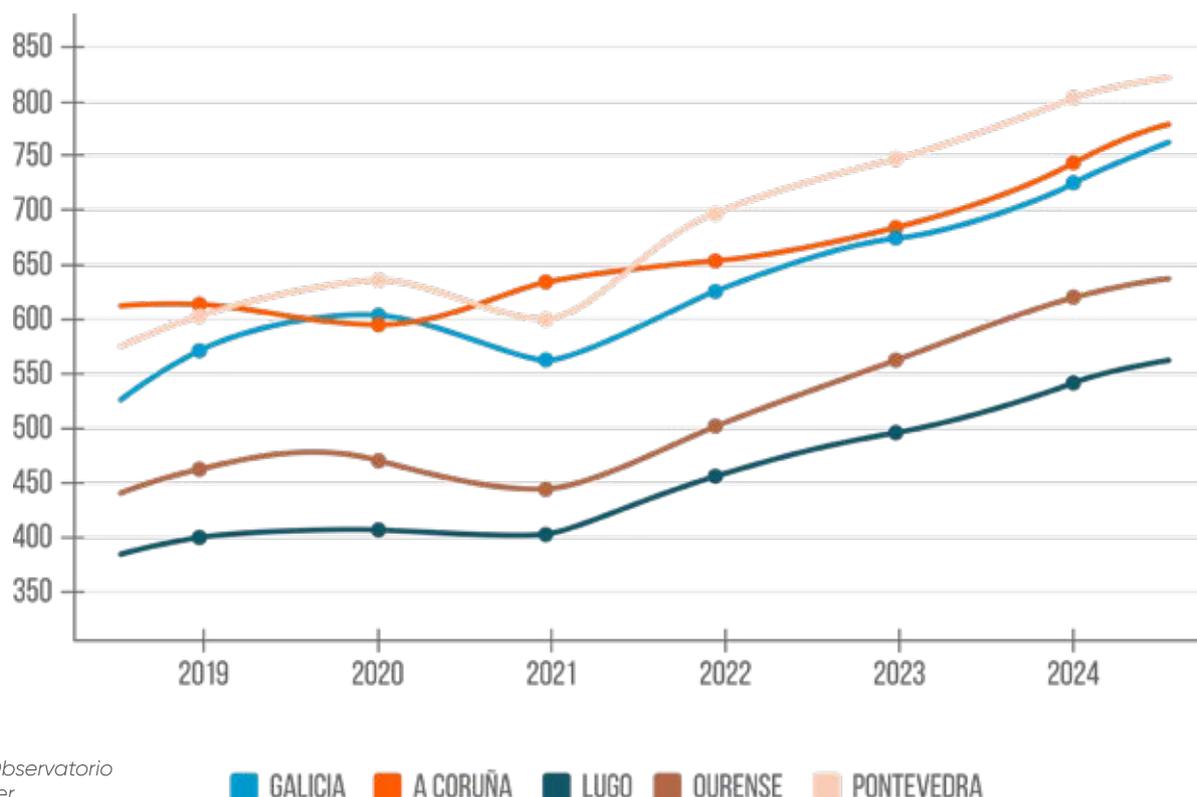
En cuanto a precios, Galicia se encuentra muy por debajo de la media española, que se situó en 2024 en 1.118€. **Los inquilinos gallegos, en cambio, pagaron de media 732€ por el alquiler de una vivienda**, aunque cabe señalar que en tan solo un año ha subido desde los 675€. Hace cinco años, el precio medio del alquiler en esta comunidad autónoma era de 573€.

**Pontevedra es la provincia más cara, con una media de 806€.** Por encima del dato autonómico se encuentra también A Coruña, con 741€. Sin embargo, alquilar en Ourense y Lugo resulta mucho más asequible, con un precio medio de 620€ y de 543€, respectivamente.

Con todo, **el precio medio del alquiler en Galicia ha crecido a un ritmo inferior al del resto de España.** En el conjunto del país, el aumento en el último año fue del 11,6%, mientras que en la región gallega fue del 8,4%. Desde 2019, la subida a nivel nacional asciende hasta el 30,4%, también por encima del crecimiento del 27,7% que registró la comunidad autónoma.

En el ámbito provincial, Ourense fue la provincia donde más subieron los precios desde 2023, con un aumento del 10,5%. Los menores crecimientos se produjeron en A Coruña y Pontevedra, ambas con un 7,9%. Si se tiene en cuenta la variación desde 2019, en Lugo (35,6%), Ourense (34,5%) y Pontevedra (34,1%), los precios aumentaron por encima del ritmo a nivel nacional, mientras que A Coruña (20,9%) lo hizo por debajo.

## EVOLUCIÓN DEL PRECIO EN GALICIA



Fuente: Observatorio del Alquiler

## 3. PERFIL DEL INQUILINO GALLEGO

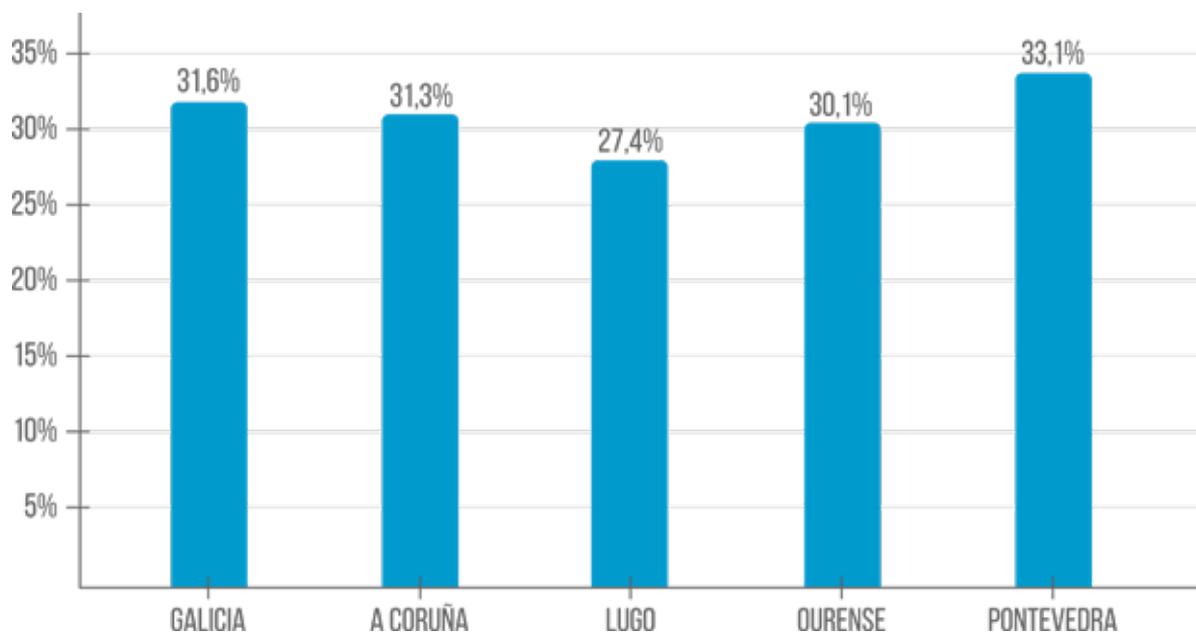
El mercado del alquiler en Galicia presenta un mayor equilibrio que en muchas otras zonas de España. Aunque con diferencias significativas por provincias, en general, la oferta y la demanda se encuentran compensadas, y los precios son más asequibles que en otras regiones. Todo esto redonda en una situación de relativa estabilidad entre los inquilinos gallegos.

La mayoría de organismos, como el Banco de España, señalan que un arrendatario no debería destinar más de un 35% de sus ingresos mensuales a pagar el alquiler de una vivienda para no poner en riesgo su estabilidad financiera. Mientras que el esfuerzo económico de los inquilinos en el conjunto del país se acerca peligrosamente a este umbral, con una media del 34,2%, **en Galicia este dato se queda en el 31,6%.**

El esfuerzo se encuentra estrechamente relacionado con el precio medio del alquiler. Por eso no es de extrañar que sean los inquilinos de Pontevedra, la provincia con el

alquiler más caro de Galicia, los que dedican un mayor porcentaje de sus salarios a pagar la renta mensual: un 33,1%. Les siguen los de A Coruña (31,3%), Ourense (30,1%) y Lugo (27,4%).

## ESFUERZO DE LOS INQUILINOS EN GALICIA



Fuente: Observatorio del Alquiler

El esfuerzo de los inquilinos no solo está relacionado con el nivel de ingresos o con el precio de los alquileres, sino también con el número de personas que habitan en una misma vivienda y que contribuyen al pago de los gastos. **Así, por lo general, en las provincias donde el esfuerzo es más alto, es más habitual compartir vivienda, y más personas conviven en un mismo hogar.**

**Así sucede también en Galicia, aunque se encuentra por debajo de la media nacional de 2,1 personas por vivienda.** En esta región, la provincia más cara y en la que el esfuerzo de los inquilinos es mayor, Pontevedra, es también la que tiene el mayor número de convivientes, con un total de 1,9. Le siguen A Coruña, con 1,8; Ourense, con 1,7; y Lugo, con 1,6.

## 4. LA MOROSIDAD EN GALICIA

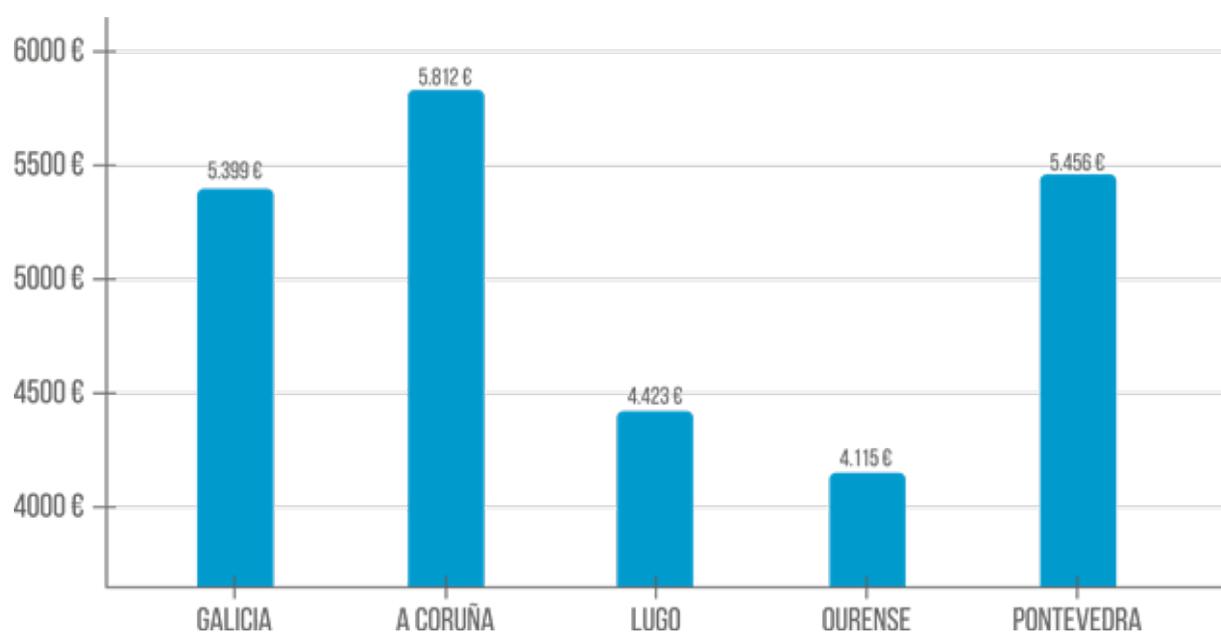
**La deuda acumulada por los inquilinos en Galicia es inferior a la media española.** Mientras que, en 2024, en el conjunto del país la morosidad ascendió a los 7.958€, en la región gallega **se quedó en 5.399€**. Se trata de un incremento de las incidencias de morosidad con respecto al año anterior del 3,8%, aunque existen diferencias destacadas entre provincias.

**A Coruña es la provincia gallega en la que lo inquilinos presentan un mayor nivel de endeudamiento,** con una media de 5.812€, un 4,93% más de incidencias que en

2023. También ligeramente por encima de la media autonómica se encuentra Pontevedra, donde la morosidad creció este último año en un 4,23%, hasta situarse en 5.456€.

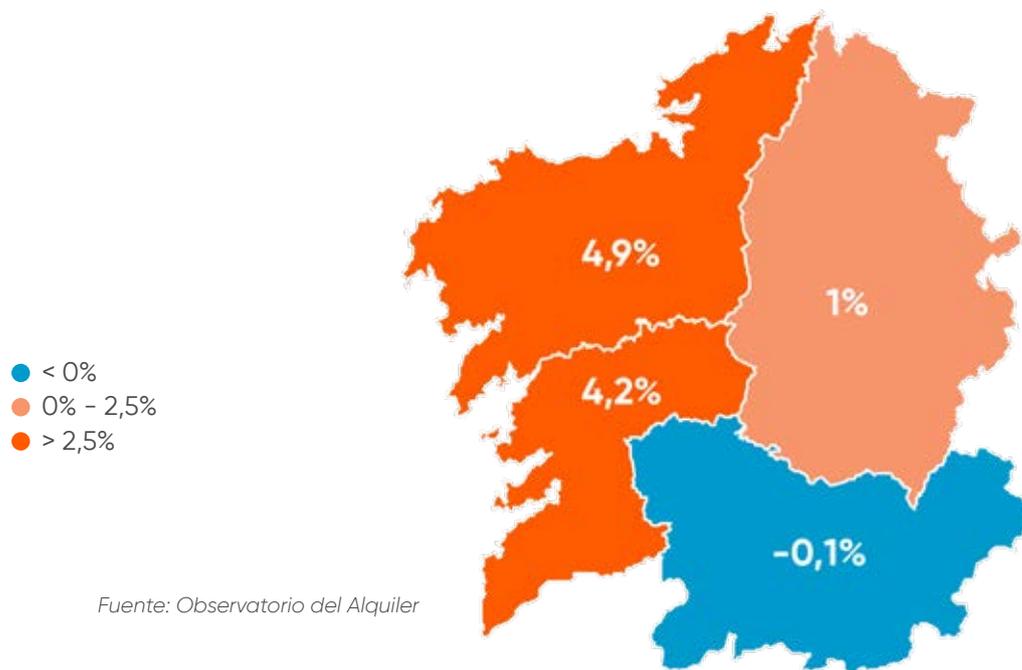
En cambio, Ourense y Lugo se encuentran por debajo del dato medio de Galicia. Los inquilinos lucenses adeudaron en 2024 una media de 4.423€ con un 1,02% más de casos que el año anterior. Los orensanos, por su parte, lograron reducir en un 0,1% la morosidad, quedándose en 4.115€.

### MOROSIDAD MEDIA EN GALICIA



Fuente: Observatorio del Alquiler

### INCREMENTO DE LA MOROSIDAD EN GALICIA EN 2024



Fuente: Observatorio del Alquiler

## 5. EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS GALLEGAS

La eficiencia energética de una vivienda se refiere a la cantidad de energía que un inmueble consume para satisfacer las necesidades de electricidad, climatización o agua caliente de sus habitantes. Se trata de una cuestión cada vez más importante en el sector inmobiliario, sobre todo si se tiene en cuenta que la Unión Europea se ha marcado unos ambiciosos objetivos de cara a los próximos años.

Bruselas obligará a reducir un 16% el consumo energético de los edificios residenciales hasta 2030, y entre un 20 y un 225 hasta 2035. Además, el 55% de este ahorro deberá proceder de la renovación del 43% de las viviendas más ineficientes, que, de acuerdo con el sistema de certificados energéticos, se corresponden con los inmuebles con etiquetas E, F y G.

**El 85,4% de las viviendas gallegas en alquiler deberían, por tanto, mejorar su eficiencia energética para alcanzar los objetivos europeos. En Galicia, tan solo el 14,6% de los inmuebles arrendados cuentan con un certificado energético sostenible, correspondiente con las etiquetas A, B, C o D.**

De cualquier manera, cabe señalar que los hogares más ineficientes, es decir, los que tienen un certificado F o G representan el 17,2% del total de viviendas alquiladas, una cifra inferior a la del resto de España, donde suponen el 21,5%.

Por provincias, A Coruña es la que cuenta con un parque inmobiliario en alquiler más eficiente, con un 15,6% de hogares con certificados sostenibles. Aquí, el 16,1% de las viviendas tienen etiquetas F o G, mientras que en Lugo representan el 19%.

## 6. VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

La proliferación de viviendas turísticas se ha convertido en una de las grandes preocupaciones de la sociedad española cuando se habla de la escasez de oferta. Sin embargo, **su peso sobre el parque inmobiliario total es relativamente escaso**. En agosto de 2024, había en España 396.883 pisos de uso turístico, es decir, un 2,1% del total de hogares.

En Galicia, por su parte, el total de pisos turísticos ascendía a 21.983, **un 2% de su parque de viviendas principales**. Pontevedra era la provincia con más de este tipo, con 9.696, un 2,7%; seguida de A Coruña, con 8.129 (1,8%); Lugo, con 2.998 (2,2%); y Ourense, con 1.160 (0,9%).

Bajando al terreno de las ciudades, Vigo sería la localidad con mayor número de viviendas turísticas, con 1.616 (1,4%), si bien es en Santiago de Compostela, que contaba con 661, donde tenían más peso sobre el total de inmuebles (1,7%). En A

Coruña, los pisos de uso turístico también superaron el millar, con 1.023 (1%). A estos tres municipios les siguen Pontevedra, con 414 viviendas turísticas (1,3%); Ourense, con 351 (0,8%); Ferrol, con 310 (1,1%); y Lugo, con 257 (0,6%).

## 7. CONCLUSIÓN

El alquiler en Galicia se encuentra lejos de ser una opción tan popular como en otras regiones, lo que contribuye a contener la demanda ante una oferta menguante. En líneas generales, el mercado presenta una situación de equilibrio y unos precios relativamente asequibles. Sin embargo, **empiezan a despuntar crecientes tensiones**, especialmente en las provincias más pobladas de A Coruña y Pontevedra.

**La presión de la demanda se ha disparado en la provincia de A Coruña en el último año.** La capital provincial es la ciudad donde el alquiler tiene más peso en la comunidad autónoma. También en Santiago de Compostela se trata de una opción en auge. En 2024 ha crecido exponencialmente el número de inquilinos que buscan arrendar un hogar en la provincia. Sin embargo, la oferta no es suficiente para asumir las necesidades de la población, lo que genera una situación de creciente desbordamiento.

Pontevedra, por su parte, es la provincia con el precio del alquiler más alto, lo que repercute también de manera negativa en el acceso a una vivienda de los inquilinos gallegos. En Ourense y Lugo, el alquiler muestra una tendencia mucho más estable, situándose ambas entre las provincias con la presión más baja y los precios más accesibles del país, lo que hace una idea de las grandes diferencias territoriales que, igual que sucede con el conjunto de España, se encuentran dentro de una misma comunidad autónoma.

Las zonas más pobladas y las principales ciudades gallegas son, por tanto, el foco del alquiler en esta comunidad autónoma. Aunque todavía presentan una situación estable, se empieza a observar el mismo comportamiento que en otros lugares, lo que **puede dar lugar al surgimiento de tensiones en el mercado del alquiler en Galicia en los próximos años**, como ya se observa en otras zonas del país.

Además, es importante tener en cuenta también **el impacto que podría tener el anuncio de posible declaración de zonas tensionadas en Galicia.** Pese a que el gobierno autonómico no es partidario de esta medida, se ha mostrado abierto a estudiarlo si así lo requiriere algún consistorio. **El Ayuntamiento de A Coruña se encuentra en trámites para pedirlo**, si bien no se conoce todavía qué postura tomará definitivamente la Xunta.

Sin embargo, cabe destacar que el mercado del alquiler es muy sensible no solo a la aprobación de este tipo de medidas y regulaciones, sino también a los debates y a los anuncios en torno a estos asuntos. Así, las informaciones sobre las intenciones de A Coruña de declarar una zona tensionada en la ciudad podrían afectar al comportamiento de la oferta y la demanda, tal y como ha sucedido en otros lugares.

Desde que entraron en vigor, estas medidas han afectado de forma muy negativa a provincias como Barcelona, donde, si bien se ha logrado contener los precios, la oferta ha caído de forma continuada. En esta provincia catalana, el mercado del alquiler perdió entre 2023 y 2024 más de 37.000 viviendas, mientras que la presión se disparó por encima de los 400 interesados por inmueble.

Pero no solo aquí: en el País Vasco, tan solo las declaraciones de las autoridades autonómicas de abrirse a declarar zonas tensionadas a lo largo del territorio ya han tenido un fuerte impacto en su mercado del alquiler. Aquí, la oferta ha caído en este último año más de un 36%, mientras que la presión de la demanda ha pasado de los 36 interesados por vivienda en 2023 a los 144 de 2024.

Para evitar que Galicia pueda sufrir una situación similar de desequilibrio en su mercado del alquiler, son necesarias **políticas de planificación** para abordar este problema y evitar que la escasez de oferta termine convirtiéndose en un lastre en el acceso a la vivienda para los inquilinos en Galicia.

## ZONAS DE RIESGO EN GALICIA



**Principales fuentes de información para la realización de este informe:**

-INE: *Censo de población y viviendas (2021)* y *Encuesta de condiciones de vida (2024)*.

-Observatorio del Alquiler.

# ALQUILER<sup>®</sup> SEGURO

[alquilerseguro.es](http://alquilerseguro.es)

910 775 775